

УДК 332.2

**ОСОБЛИВОСТІ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ  
ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ**

**THE FEATURES OF NORMATIVE MONETARY ESTIMATION  
OF SETTLEMENT LANDS**

**Волошин В., к.т.н., доц., Бліндер Ю., к.т.н., доц., Мороз В.,  
магістр (Східноєвропейський національний університет імені Лесі  
Українки, м. Луцьк)**

**Voloshyn V., Candidate of technical sciences, associate professor.  
Blinder Yu., Candidate of technical sciences, associate professor. Moroz V.,  
Magistr. (Lesya Ukrainka Eastern European National University, Lutsk)**

Розглянуто правові та методичні засади нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в Україні. Розкрито стан проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Проаналізовано розрахунок базової вартості земель населених пунктів та етапи процедури виконання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

The monetary of land valuation is the main economic mechanism of pay for land use and is the basis for regulating of land relations for taxing and concluding of civil-law agreements. It is and belongs to the system of state land cadastre. The monetary of land valuation is determine by rental basis and, depending on the purpose and procedure, can be normative and expert. The normative monetary valuation of settlements lands of all categories and forms of ownership are carried out once in 5-7 years. The normative monetary valuation is based on a methodological basis, which does not correspond to the market rules. Therefore, the important factors of formation of the market price of land are not taken into account

These include the specific conditions of the property agreement, the supply and demand for land parcels of a certain category, the terms of investment etc. The results of the monetary valuation are not always coincide with the amount of money for which the land can be sold in result of a commercial agreement between the parties.

Ключові слова: грошова оцінка, нормативна грошова оцінка, населений пункт, базова вартість, витрати на освоєння і облаштування, методика грошової оцінки, землі сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення.

Key words: monetary valuation, normative monetary estimation, settlement, basic cost, costs of development and development, monetary evaluation methodology, agricultural and non-agricultural land.

Вступ. В Україні триває процес здійснення ринкових реформ, зокрема земельної реформи, кінцевою метою якої повинно бути формування цивілізованого ринку землі, що є невід'ємною частиною економіки будь-якої розвиненої держави. Метою земельної реформи в Україні є створення ефективної системи землекористування, одним із невід'ємних елементів якої повинен стати дієвий механізм економічного регулювання земельних відносин.

Характерною рисою цього механізму є вільний перерозподіл земельних ресурсів, перехід їх до більш ефективного власника, користувача на основі дії цінового чинника ринку землі. Ринкове реформування земельних відносин уже не піддає сумніву необхідність проведення оцінки земельного фонду держави, у тому числі в розрізі окремих ділянок. Саме оцінка земель є основою запровадження платного землекористування, ринку земельних ділянок, повноцінного функціонування землі як природного ресурсу, просторового базису та основного засобу виробництва, капіталу [1].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичним питанням нормативної грошової оцінки земель населених пунктів на період її проведення грошової оцінки присвячені роботи таких вчених: Є. Берднікова, Ю. Пелеха, А. Колосюка, А. Третьяка, А. Мартина, О. Микули та інші. Однак ця проблема потребує глибшого.

Постановка завдання. Завдання нашого дослідження – використання єдиних системних методичних підходів у визначенні базової вартості земель населених пунктів.

Виклад основного матеріалу. Перспективи становлення та розвитку ринку землі визначають сферу використання результатів грошової оцінки землі, яка відповідно до статті 24 Закону України

„Про плату за землю” від 19 вересня 1996 року застосовується для економічного регулювання багатьох земельних відносин, що регулюються вітчизняним законодавством. На сьогодні грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною й експертною.

Нормативно-правовою та методичною базою нормативної грошової оцінки є [3-8]:

Нормативній грошовій оцінці підлягають землі всіх категорій за основним цільовим призначенням, які розташовуються в адміністративних межах населеного пункту. Забудовані землі, землі лісового та водного фонду, а також усі інші землі у встановлених межах населеного пункту (окрім земель сільськогосподарського використання) оцінюються по єдиній методиці. Землі сільськогосподарського використання оцінюються за агровиробничими якостями ґрунтів. Для земельних ділянок сільськогосподарського призначення вона проводиться один раз у 5-7 років, для ділянок несільськогосподарського призначення – один раз у 7-10 років.

Грошова оцінка земель населених пунктів є капіталізованим рентним доходом із земельної ділянки. В населених пунктах рентний дохід виникає, перш за все, завдяки зручності місцезнаходження земельної ділянки та рівню її інфраструктурного облаштування.

Проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів щороку забезпечує стабільне зростання бюджетних доходів. Незважаючи на економічну кризу, позитивний тренд збільшення бюджетних надходжень від плати за землю зберігається. Але, на жаль, регіони, якими порушено терміни повторного проведення нормативної грошової оцінки земель, можуть не тільки зламати існуючу позитивну тенденцію, а й призвести до поточних бюджетних втрат і створити підґрунтя для суттєвих недонадходжень на наступні роки.

За період користування методикою та порядком нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів була створена база для оподаткування земель населених пунктів, запровадження орендних відносин, проведення аукціонів земельних ділянок та здійснення інших заходів, що передбачені Законом України «Про оцінку земель». Водночас досвід виконання організаціями нормативної грошової оцінки

земель населених пунктів різної категорії за період 1995 – 2012 рр. дозволяє стверджувати про необхідність внесення змін до методики, яка використовується нині. Головною проблемою на сьогодні є наукове обґрунтування нових підходів до визначення середньої (базової) вартості земель населених пунктів. Розрахунок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів досі визначають Методика [4] та Порядок [5].

Відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» грошова оцінка  $1\text{м}^2$  земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_n = \frac{B \times H_n}{H_k} \times K_f \times K_m \quad (1)$$

Витрати на освоєння та облаштування території ( $B$ ) включають відновну вартість, як первісну вартість, що змінюється після переоцінки інженерної підготовки, головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, теплопостачання, електропостачання (включаючи зовнішнє освітлення), слабкострумівих пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту за станом на початок року проведення оцінки.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки ( $K_f$ ), враховує відносну прибутковість наявних в її межах видів економічної діяльності і встановлюється для певних категорій забудованих земель: житлової забудови, промисловості, гірничої промисловості та відкритих розробок, земель комерційного використання, громадського призначення, земель змішаного використання, транспорту та зв'язку, технічної інфраструктури, ландшафтно-рекреаційних територій та інших земель.

Переоцінка витрат здійснюється за індексами вартості основних фондів у відповідності до чинного законодавства України.

Коефіцієнт, який характеризує місцерозташування земельної ділянки ( $K_m$ ), враховує вплив ренти місцеположення на загальний рентний дохід.

Значення даного коефіцієнту обумовлюється інтегрованою дією регіональних, зональних та локальних груп факторів.

Процедура виконання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів складається з трьох етапів.

На першому етапі визначається базова, середня для даного населеного пункту, вартість  $1\text{м}^2$  земель, яка залежить від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва й розселення, рівня освоєння та облаштування території.

На другому етапі базова вартість  $1\text{м}^2$  земель диференціюється в межах населеного пункту за економіко-планувальними зонами, які встановлюються з урахуванням факторів, котрі впливають на розмір рентного доходу, тобто: неоднорідність функціонально-планувальних якостей території; доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку; рівень інженерного забезпечення та благоустрою території; рівень розвитку сфери обслуговування населення; екологічна якість території; привабливість середовища, різноманітність місць прикладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо.

На заключному, третьому, етапі визначається вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей її місцеположення.

Нормативна грошова оцінка провадиться відповідно до [3] і побудована на методичній основі, відмінній від ринкової. Тому не враховуються важливі чинники формування ринкової вартості землі такі як: конкретні обставини майнової угоди, попит та пропозиція на земельні ділянки певної категорії, умови інвестування тощо. Результати грошової оцінки не завжди будуть співпадати із сумою грошей, за яку земельна ділянка може бути продана в результаті комерційної угоди між сторонами [9].

Висновки. Підсумовуючи викладене, необхідно зазначити, що грошова оцінка земель є основним економічним механізмом плати за землекористування та основою регулювання земельних відносин при оподаткуванні та укладанні цивільно-правових угод і належить до єдиної системи державного земельного кадастру. Оцінка земель є складним і багатогранним процесом, що перебуває в стадії розвитку. І чим швидше на державному рівні будуть урегульовані питання щодо законодавчого становлення земельних відносин, тим

швидше будуть урегульовані процеси проведення й застосування різних видів оцінки землі. На сьогодні є потреба в подальшому вдосконаленні системи визначення розмірів нормативної грошової оцінки земель, їх оподаткування і переходу до засад, що більше відповідали б ринковим принципам функціонування механізму економічного регулювання земельних відносин.

1. Формування ринку землі в Україні / за ред. А. С. Даниленка, Ю. Д. Білика. – К. : Урожай, 2002. – 280 с.

2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – 27 с.

3. Закон України «Про оцінку земель» (із змінами та доповненнями) // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – №15. – 229 с.

4. Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. за № 213), з урахуванням змін, внесених згідно Постанови Кабінету Міністрів України від 25.03.2015р. №268 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/213-95-p>

5. Про порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (затверджений спільним Наказом Держкомзему, Мінбудархітектури, Мінагрополітики України та Української академії аграрних наук №18/15/21/11 від 27.01.2006р.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06>

6. Галузевий стандарт СОУ ДКЗР 00032632-012:2009 “Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів” (затверджений наказом Держкомзему від 24.06.2009 № 335. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art\\_id=104365](http://dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=104365)

7. Витяг з листа Держгеокадастру «Про індексацію нормативної грошової оцінки земель у 2016 році» від 11.01.2016 року № 6-28-022-201/2-16. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://sfs.gov.ua/nove-pro-podatki--novini-/231924.html>

8. Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення(затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 року № 831) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-p>

9. Ліщук В. І. Грошова оцінка землі як інструмент сталого землекористування / В. І. Ліщук, А. Т. Московчук, М. Є. Ліщук // Економічний форум. – № 1. – 2016. – С. 109- 115.